



Padda Båtforening

Ivar Sørfonden
Dalheimveien 10
0198 Oslo

Oslo, den 23.11.03

Møtereferat
fra
Styremøte i PBF:
Torsdag 20. november 2003, kl. 19.00

I spiserom 2. etg. Verkstedet
Padda

Tilstede : Kai Aas, Ivar Sørfonden, Lasse Sørensen
Bjarne Guderud, Kåre Bjørkeng

Forfall : Knut Erik Dahl, Jon Syrrist, Bjørn Enge, Bjørn Engen

Saksliste:

09/03 Godkjenning av protokoll fra møte 20. oktober 2003
Protokollen godkjent uten kommentar.

10/03 Videoutstyr

To tilbud på oppgradering av eksisterende anlegg gjennomgått.
Avgjørelse utsettes for bedre undersøkelse. Det skal samtidig innhentes pris på
overspenningsvern.

11/03 Kontrakt mellom Sørfonden Slipp og Padda Båtforening.

Forskjellige vinklinger diskutert. Det ble imidlertid besluttet å holde nytt styremøte om
saken da det var stort forfall. Møtet blir den 9. eller 11/12. Kai avklarer.

12/03 Eventuelt

Generalforsamling avholdes 22. januar 2004. Ivar undersøker om det er mulig å leie
Nedre Bekkelaget skole.

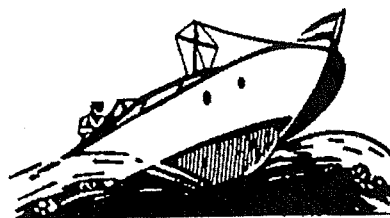
To stykker har protestert mot tilsendt gult kort. Det ble besluttet å beklage tilsendelsen
da flere bekreftet at de to hadde gjennomført vakt.

Neste møte: 9/12 eller 11/12 2003

Padda Båtforening

Kåre Bjørkeng
sekretær

Bilag 1



Sørfonden

SLIPP A/S

Foretaksnummer 916 598 513 MVA

DALHEIMV. 10
0198 OSLO

TEL. 22 29 36 50

FAX. 22 29 41 68

MAIL soerfonden@padda.no

WEB www.padda.no

Til styremøte
20/11-03

Padda, 23.09.2003

Vedr. kontrakt med Padda båtforening (PBF).

Innledning.

Sørfonden Slipp A/S (slippen), har siden 1991 hatt en kontrakt m/ PBF vedr. drift og utleie av båtplasser på Padda. Kontrakten's intensjon var å ivareta medlemmenes behov for rimelige plasser og at slippen, som eier, skulle ha en levedyktig inntekt. Alt vedlikehold og administrasjon påhviler slippen.

Kontrakt inngåelse ble den gang "et være eller ikke være" for vår fortsatte drift av selve båthavnen på Padda. Årsaken var at småbåtutvalget, som var Oslo kommunes taleorgan vedr. kommunalt areal for båtplasser, forlangte at disse kun skulle leies ut til båtforeninger. Eier av Padda er Oslo kommune. Slippen hadde før 1991 leid ut båtplasser i ca 25 år. Våre kunder ville den gang helst ikke danne noen forening da de syntes forholdene på Padda var greie nok.

For å gjøre en lang historie kort, ble det til slutt enighet m/ kommunen om at vi fikk drive vårt marina anlegg videre, da majoriteten av våre kunder ønsket det slik. Det måtte imidlertid settes opp kontrakt som blant annet tok for seg utleiepriser og hvilke prisutvikling plassene skulle ha i kontraktstiden. Kontrakten løper i 20 år, fram til 1/1-2011.

Feil prisutvikling på våre båtplasser.

Kontrakten skulle styre den årlige prisveksten på plassene. Det ble fastsatt en pris for de forskjellige typer plasser vi hadde i 1991. Leieprisen ble delt opp to like store summer, et grunnbeløp som skulle være fast hele kontraktstiden og et beløp som skulle være gjenstand for prisvekst, basert

VOLVO PENTA servicesenter Oslo øst

10 000 detaljer til båt og motor!

Båtplasser - Slippsetting - Vinteropplag - Boblehavn - Verksted - Slepe- og kranbåter

Beliggenhet: Padda, Bekkelaget

på økningen i levekostnadsindeksen i Norge, (konsumprisindeksen). Vi hadde ikke så stor erfaring med en slik kontrakt den gang, og vi så ikke faren med en prisvekst basert på konsumprisindeks. Vi var også i en sterk presset situasjon for å få drive havnen videre.

Vår fatale feil i 1991 var selvfølgelig at vi ikke var klar over at konsumprisindeksen overhode ikke tar hensyn til **lønnsutviklingen** i Norge, som har vært formidabel i kontraktens periode. Den tar kun hensyn til vanlig folks behov for livsnødvendige ting og goder, (mat, klær, strøm etc.etc.). **Den tar ikke hensyn til prisveksten på materialer og ekstern hjelp for å vedlikeholde våre brygger og anlegg.** Den har også steget betydelig i samme periode.

Det har nesten ikke vært inflasjon i Norge i -90 årene og fram til nå. I siste måned var det faktisk en negativ prisvekst.

Den store forskjellen som har oppstått mellom lønnsindeks og konsumprisindeks, har gjort at vi ikke har fått den inntjeningen vi forventet ved kontraktsinngåelse. "Hovedarkitektene" bak kontrakten for PBF var intelligente nok til å få med seg et forbehold om at leieprisen ikke skulle kunne stige for mye i forhold til leiepriser i båthavner man kunne sammenligne seg med. Da har man anledning til å reforhandle kontrakten. Dessverre for oss var det den motsatte utvikling som ble rådende, så vi burde jo også hatt med i kontraktsteksten om mulighet for reforhandling.

Vi kan dokumentere at lønnsnivået i Norge fra 1991 og fram til i dag har steget med 63,1%. Vår kontrakt har kun gjort oss i stand til å få 16,4% økning i samme periode.

Denne utviklingen kan vi bare ikke fortsette med. Sørfonden slipp A/S vil ikke kunne overleve med denne inntjeningen og samtidig fortsette med de arbeidsoppgavene vi har for å opprettholde den standard vi ønsker våre leietagere skal ha.

Arbeidssituasjonen i dag.

Som sagt er denne utviklingen så negativ for oss på Padda at undertegnede ikke på noen måte lenger føler den samme gleden i alle arbeidsoppgavene som før.

Oppgavene med vedlikehold av bryggeanlegget har skjedd og må skje kontinuerlig. Dette blir mer arbeidskrevende ettersom bryggene blir eldre.

Arbeidet med fordeling av plasser, alle henvendelser vedr. søknader og oppfølging, og ikke minst alle henvendelsene fra medlemmer vedr. ønske om skifte av båtplass, er sterkt økende. Vi har inntrykk av at det har skjedd en "eksplosjon" av eiere på Padda som har kjøpt, eller skal kjøpe større båt i nær fremtid.

Vi har overskredet plassenes opprinnelige tiltenkte båt størrelse i stort omfang. Av dette blir det selvfølgelig større slitasje på bryggene, og plassene blir relativt billigere for eier. Vi har ikke hatt noen mulighet for pris

kompensasjon for større båter. Nevner også at kontrakten åpner muligheten til å bygge ut havnen for båter over 36 fot. Det var altså 36 fot som var tenkt som max størrelse ved våre største plasser. Undertegnede er klar over at det er hans egen "snillhet" oppigjennom årene som har gjort overskridelser av båt størrelser. Innstillingen har hele tiden vært å prøve å "jenke" det til for båtseierens beste, men ser nå at det skaper ny presidens hele tiden, og vi må nå sette "hardt mot hardt" mot denne utviklingen.

Pris på helårsplasser kontra sommerplasser.

Kontrakten har gjort at det har blitt en meget skjev leiepris mellom helårs plasser og sommer plasser. Vi har ikke hatt muligheten til å legge på prisen i vinterperioden på helårs plasser slik vi har fulgt opp på vinterperioden på de bryggene hvor kontrakten bare gjelder sommer leie. Kontrakten gir oss ikke anledning til det. Det er i dag for eksempel billigere å leie plass på overgangsbrygge I enn på K-brygge, om man leier hele året. Dette er også en utvikling som er og blir mer skjev med årene som kommer. Dette må forandres.

Samtidig nevner vi også at det er de største båtene som ligger på den relativt billigste brygga og med den korteste veien å gå fra landsiden.

Vår konklusjon av dette brev, og håp om forståelse på forandring av kontrakt.

Alle på Padda med en "normal" båt og båt plass vet ganske sikkert at de har og har hatt en meget billig sommerplass. Dette sett på bakgrunn av at plassen stilles til disposisjon med fri tilgang til vann og strøm, gangbare uteliggere på begge sider, oppfølging av opplag/vinterhavnstilbud, tilgang til butikk og slipper på stedet.

Selv om kontrakten er inngått på 20 år, ser vi oss nå nødt til å gå til dette skritt å si ifra at vi må ha en annen inntjening de siste 7 år av kontraktstiden.

Med bakgrunn av dette brevs innhold, synes vi ikke det er urimelig å be styret i PBF om å få lov til å høyne båt plass leien fra kommende sesong 2004 til det nivået den burde ha ligget på om leieprisen hadde fulgt lønnsveksten fra 1991 og fram til i dag. Videre må leien følge den samme lønnsveksten de siste 7 år av kontrakten.

For å unngå den skjeve pris utviklingen på helårs plasser, og for at vi skal kunne utnytte de eventuelt ledige boblehavnsplassene på disse, vil vi be om følgende; Plassene faktureres fortsatt som helårs plass, men kunden har mulighet til å si ifra seg vinterhavnsperioden den kommende vinter. Leier vil i så fall kunne trekke ifra 30% av selve båt plassleien ved innbetalingen i februar.

Vi legger ved følgende oversikt som undertegnede fikk tilsendt fra Statistisk sentralbyrå i april måned i år. Se neste side.

I tabell 3.3 har en beregnet gjennomsnittlig lønnsutvikling

- ansatte i industrien
- ansatte i offentlig forvaltning

Samlet årslønnsvekst fra 2000 til 2001 for alle grupper i industrien i tabell 3.3 vises lønnsutviklingen både for ansettelse i industrien er i NHO-bedrifter. Tabeller svakere for offentlig forvaltning enn i industrien i NHO og i industribedrifter under ett var forholdsvis stor både 2001 var forskjellen mindre.

Nåværende kontrakt med PBF. Årlig leie basert på fast leiebelp (1/2 part) + økning i leien iflg. konsumpris utvikling på den andre 1/2 part

1991 sesong	50 + 50	= 100
1991-92 ses.	50 + (50 * 3%)	= 101,50
1992-93 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 102,68
1993-94 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 103,89
1994-95 ses.	+ 1/2 p. 2,8%	= 105,54
1995-96 ses.	+ 1/2 p. 2,4%	= 106,74
1996-97 ses.	+ 1/2 p. 1,8%	= 107,76
1997-98 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 109,08
1998-99 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 110,44
1999-00 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 111,83
2000-01 ses.	+ 1/2 p. 3,2%	= 113,81
2001-02 ses.	+ 1/2 p. 1,8%	= 114,90
2002-03 ses.	+ 1/2 p. 2,3%	= 116,4

Dette oppsett forteller at vi har hatt kr 16,40 i økning på leien for hver kr 100,- i hele perioden fra 1991 og frem til i år 2003 altså 16,4% på 13 år

Tabell 3.3 Årslønnsvekst i prosent for alle grupper i økonomien.

År	Alle grupper ¹⁾	Industrien	Offen
		Alle bedrifter	NHO
1991-92	3,6		
1992-93	2,9		
1993-94	2,7		
1994-95	3,0		
1995-96	4,4		
1996-97	4,3		
1997-98	6,2		
1998-99	5,1		5,5
1999-2000	4,4		4,0
2000-2001 ³⁾	5		4,4
1991-2001	50,2 %		
Gj. sn. per år	4,2 %		

Årslønn 2000, kr. 279 900 276 700

2001-2003 2 år á 4,2% gir 63,1% fra 1991-2003

¹⁾ Beregning basert på statistikk for grupper som samlet omfatter gjennomsnittet gruppene i tabellene 3.1 og 3.2 forsikring og uorganiserte bedrifter i varehandel. Fra og anleggsvirksomhet og industri med, noe som har ført til 1998 til 1999 justert opp fra 4,9 prosent til 5,1 prosent og anlegg og industri har i gjennomsnitt lavere lønnsnivå enn 2001.

²⁾ Omfatter det kommunale- og det statlige tariffområde tallene.

³⁾ Anslag

Tabellen viser gjennomsnittlig lønnsvekst for industri og offentlig forvaltning i perioden 1991 til 2001. i tillegg har vi satt inn den samme lønnsveksten i 2 år til fram til 2003, (noe vi ikke regner med er for mye). Vi kommer da fram til en vekst på 68,1% i hele perioden fra 1991 til 2003.

Vi er klar over at veksten fram til 2004 blir større, men det er jo slik vi har gjort ved nåværende kontrakt, brukt offentlige tall fra året før.

For å sammenligne den skjeve utviklingen har undertegnede satt opp et skjema som viser vår prosentvise leieøkning på båtplasser for hvert år i den samme perioden.

Av tabellen under har vi regnet ut hva plassene burde koste for sesongen 2004. Samtidig har vi justert prisen på helårs plasser på brygge I for å kompensere "tapet" av vinterhavns delen av leien, som har blitt "hengende etter" i forhold til brygge K. Brygge K har samme bredde på plassene som brygge I.

Vi gjør oppmerksom på at tabellen refererer kun selve leien til slippet, medlemskap i PBF + søppelordning kommer i tillegg. (kr. 300- for 2004):

Riktig kalkulasjon m/2003 grunnlagspris

Plasstype	Grunnpris	Pris 2004 m/lønnsvekst inndeks 63,1%	Årets pris 2003	Kommentar
Smale plasser + plasser m/ 1stk ulegger	1991 kr 1220,-	kr 1990,-	kr 1508,-	Sommerplass
Vanlig plasser ca bredde 3,67m	1991 kr 2.030,-	kr 3310,-	kr 2.399,-	Sommerplass
Vanlig plasser ca. bredde 3,8m	Basert på 1991/pris kr 2.137,-	kr 3480,-	kr 2487,-	Sommerplass
Stor plass K-brygge 4,5m	1991 kr 2500,-	kr 4.080,-	kr 2913,-	Sommerplass
Stor plass overgang I 4,5m	Basert på 1991/pris kr 4383,- +500,- i kompensasjon for for lite på vinter = kr 4883,-	Helårsleie kr 7960,-	kr 5102,-	event 30% fratrekk for vinter kr 2390,-
Spesial plass E1- G29 og H-31	Basert på 1991/pris kr 6209,-	Helårsleie kr 10180,-	kr 7227,-	event 30% fratrekk for vinter kr 3050,-
Spesial plass I31 og I32	Basert på 1991/pris kr 8577,-	Helårsleie kr 13.990,-	kr 9984,-	event 30% fratrekk for vinter kr 4120,-
Spesial plass K33-L45-M45-N41-O41-P41	Basert på 1991/pris kr 4.715,-	kr 7.690,-	kr 5488,-	sommerplass

"Basert pris" betyr at plassene er kommet til senere enn 1991. For å få et likt "grunnprisår" for alle dagens plasser, har vi kalkulert oss tilbake til en fiktiv 1991/pris. "Basert pris" + 16,4% (leievekst) blir dermed årets leiepris 2003

Leieøkningen på plassene kan selvfølgelig virke stor, men for oss er dette en nødvendighet for at vi skal ha muligheten til å fortsette samme driften som før.

I 1991 kunne vi ikke tro at av leieøkningen i årene framover skulle bli så liten i forhold til den ekspansive utviklingen i reelle utgifter vi har hatt i disse 13 årene fram til nå.

Tar man i betraktning at de aller fleste leiere på Padda har vært her i store deler av kontraktsperioden, har disse hatt en særdeles billig båt plass. Refererer man samtidig ny leiepris med "tilsvarende havner som man kan sammenligne seg med", som kontrakten sier, så ligger ny leiepris fortsatt langt under andre.

Kan nevne at vi fortok en undersøkelse våren 2002 med 7-8 marinaer i indre Oslofjord, for å finne ut hva leieprisen på båt plasser var da. Vi ringte rundt og sa at vi ønsket plass til en Saga 27, som er en "vanlig båt" her hos oss. Nesten ingen kunne oppdrive noen plass, men for de som leide båt plass fant vi ut at gjennomsnittlig sommerleie lå på kr.6500- den gang. I tillegg hadde de fleste en form for innskudd i 10- 20.000- kroners klassen.

Vi håper at styret i PBF kan se med velvillighet på denne sak og vi regner med at det må innkalles til ekstra ordiner generalforsamling for å få en eventuell ny avtale på plass før vi sender ut båt plassleien slutten av januar 2004.

Med hilsen
Sørfonden Slipp A/S
Ivar Søstend